

KÖITE SISUKORD

I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
2	PLANEERINGU EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JA KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS.....	2
2.1	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
2.1.1	Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule.....	4
2.1.2	Vastavus koostatavale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule	7
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
3.1.1	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	10
3.2	PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	10
3.3	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD.....	11
3.4	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS.....	11
3.5	OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD	11
3.6	KEHTIVAD PIIRANGUD	11
4	PLANEERINGUETTEPANEK	12
4.1	MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA.....	12
4.2	KRUNDIJAOTUS	13
4.3	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED.....	13
4.4	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	19
4.5	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	20
4.5.1	Liiklusuuring ja selle tulemused	23
4.6	HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNA PÕHIMÕTTED	24
4.6.1	Haljastus ja avalik ruum.....	24
4.6.2	Müra	25
4.6.3	Radoon	27
4.6.4	Jäätmekäitlus	27
4.6.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	28
4.7	VERTIKAALPLANEERIMINE	28
4.8	TULEOHUTUSNÕUDED	29
4.9	KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	29
5	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	29
5.1	VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS.....	30
5.1.1	Veevarustuse välisvõrk	30
5.1.2	Väline tuletõrjevõrkevarustus	31
5.1.3	Reoveekanaliseerimine	31
5.1.4	Sademevee ärajuhtimise lahendus.....	32
5.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	34
5.2.1	Tänavavalgustus	35
5.3	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	35
5.4	GAASIVARUSTUS	35
5.5	SOOJUSVARUSTUS.....	36
5.6	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	37

5.7	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS	38
6	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD JA KESKKONNATINGIMUSED	38
6.1	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG	38
6.2	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	41
6.3	EHITUSAEGSETE LOKAALSETE JA EDASPIDISE KÄITAMISE MÕJUDE LEEVENdamise MEETMED PLANEERINGUALAL	43
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	44
8	DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	
9	JOONISED	
1	Asukoha skeem	DP-1
2	Planeeritud maa-ala kontaktvöönd	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6	Perspektiivne liikluskorraldus	DP-6
7	Perspektiivse liikluskorralduse tänavaruumi lõige 1-1	TL-6-01-1
8	Perspektiivse liikluskorralduse tänavaruumi lõige 2-2	TL-6-01-2

Märkus: Väljavõte kehtivast üldplaneeringust asub planeeritud maa-ala kontaktvöönd
joonisel DP-2.

II OSA – PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Rae Sõnumid, aprill 2021)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise algatamise kohta (Rae Sõnumid, märts 2021)
- 3 Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise algatamise kohta (Harju Elu, 19.02.2021)
- 4 Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 228), 09.02.2021
- 5 Transpordiameti 05.02.2021 kiri nr 7.1-2/21/356-2 Rae Vallavalitsusele
- 6 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 10.11.2020
- 7 Maanteeameti 11.01.2019 kiri nr 15-2/18/59169-2 Rae Vallavalitsusele

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

1. Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, PML Balti OÜ, detsember 2021
2. Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring, K-Projekt AS, töö nr 17032, märts 2022
3. Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneering. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine, Akukon Eesti OÜ, töö nr 220339-1, märts 2022
4. Assaku-Järveküla kvartal. Ehitusetapid, Urmas Muru OÜ, oktoober 2024

5. Tehnilised tingimused:

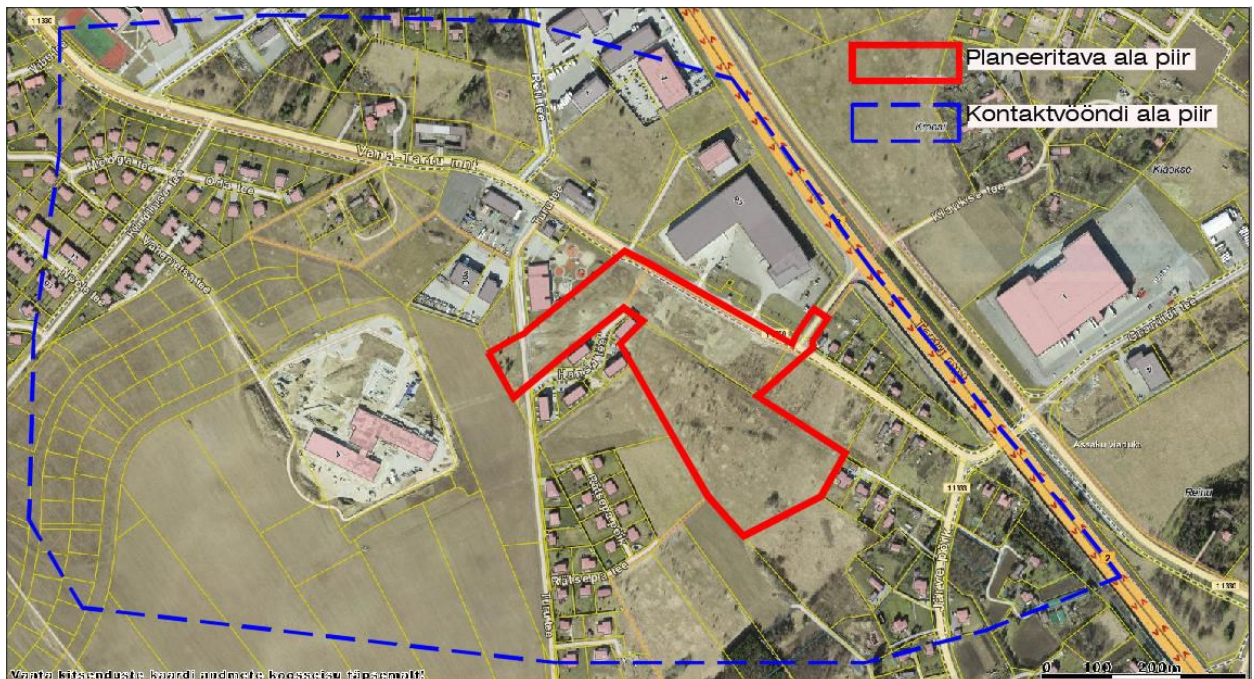
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35840375, 29.11.2021
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 348602, 29.04.2020
- Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 163, 06.12.2021
- Adven Eesti AS tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks, 30.04.2020

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 (Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 203)
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11)
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13)
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14)
- Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18)
- Detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldus (Rae Vallavalitsuse korraldus 09.02.2021 nr 228) koos lisadega
- Tallinna Lennujaama ja Jüri aleviku vahelise ala kergrööbastranspordiga ühendamise eskiisprojekt (Tuulekaru OÜ, Stratum OÜ, SalaTerrena OÜ, töö nr 013-20, aprill 2021)
- Tallinna Lennujaama ja Jüri aleviku vahelise ala kergrööbastranspordiga ühendamise eskiisprojekt" koostatud trassivaliku ekspertarvamus ja eskiisprojekti muudatus (Reaalprojekt OÜ töö nr P21040).
- Õigusaktid, projekteerimismõisted ja Eesti standardid:
 - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
 - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
 - Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
 - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
 - EVS 843:2016 „Linnatänavad“
 - EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“
 - EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“
 - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
 - EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
 - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilised tingimused.
- Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud ja tööd (esitatud detailplaneeringu lisades).

2 PLANEERINGU EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JA KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelistest hoonestamata kinnistutest moodustada elumumaa ja ärimaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elumumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärgiks määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute ehitamiseks ning ärimaa sihtotstarbega krundile piirkonda teenindava ärihoone ehitamiseks. Samuti on kavas lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,06 ha.



Planeeringuala ja kontaktvöönd (väljavõte Rae Vallavalitsuse 09.02.2021 algatamise korraldusest nr 228)

Planeeringuala asub Rae vallas Järveküla ja Assaku aleviku piiril Vana-Tartu maantee, Rätsepa tee ja Turu tee vahelisel alal. Planeeringuala on oma olemuselt haritav maa, kuid kuna see piirneb olemasolevate elamute ja ühiskondliku hoonestusega, siis ei ole see olnud pikemat aega aktiivses kasutuses. Juurdepääs planeeringualale on riigi kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla – Jüri teelt (Vana-Tartu maanteelt), Turu teelt ning hetkel eraomandis olevalt Hansa teelt.

Kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis DP-2 (Planeeritud maa-ala kontaktvöönd)):

- Jaagupi-Jaani kinnistu detailplaneering (DP0073) kehtestatud Rae Vallavolikogu 18.06.2002 otsusega nr 350. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli maakasutuse sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas ning ehitusõiguse andmine äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Järve tee põik 18 kinnistu detailplaneering (DP0098) Rae Vallavalitsuse 22.04.2003 korraldusega nr 437. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.

- Sylvia kinnistu detailplaneering (DP0135) kehtestatud Rae Vallavolikogu 11.05.2004 otsusega nr 246. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine juurdepääsuteede rajamiseks. Detailplaneering on valdavas osas ellu viidud.
- Kangru II kinnistu detailplaneering (DP0145) kehtestatud Rae Vallavolikogu 09.11.2004 otsusega nr 315. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine juurdepääsu- ja kergliiklusteede rajamiseks. Detailplaneering on valdavas osas ellu viidud.
- Turu I kinnistu detailplaneering (DP0156) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 08.03.2005 korraldusega nr 370. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks, transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine juurdepääsu- ja kergliiklusteede rajamiseks ning üldkasutatava ma sihtotstarbega krundi moodustamine mänguväljaku rajamiseks. Detailplaneering on valdavas osas ellu viidud.
- Allika kinnistu detailplaneering (DP0159) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldusega nr 351. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamu-, äri- ja tootmis- ning transpordimaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ning äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Detailplaneering on valdavas osas ellu viidud.
- Kase I kinnistu detailplaneering (DP0184) kehtestatud Rae Vallavolikogu 28.12.2005 otsusega nr 54. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli korterelamu, transporditootmis- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning ehitusõiguse andmine viie korterelamu ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Vana-Kustakse 1 kinnistu detailplaneering (DP0379) kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.08.2006 otsusega nr 148. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonetega ühepereelamute ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Järve tee põik 2 detailplaneering (DP0382) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 29.04.2008 korraldusega nr 487. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine juurdepääsuteede rajamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Jäätma kinnistu detailplaneering (DP0462) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 18.03.2008 korraldusega nr 322. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Järve tee põik 6 kinnistu detailplaneering (DP0539) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 08.09.2009 korraldusega nr 992. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0928) kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.10.2017 otsusega nr 213. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi moodustamine ja sellele ehitusõiguse andmine piirkonda teenindava lasteaia ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Järve põik 6a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1082) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 13.04.2021 korraldusega nr 527. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ehitusõiguse andmine abihoonetega ühepereelamu ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Vana-Jäätma kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1063) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 05.07.2022 korraldusega number 980. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli

olemasoleva maatulundusmaa jagamine viieks elumumaa kinnistuks ja üheks transpordimaa kinnistuks ning anda ehitusõigus nelja ühepereelamu ja ühe kahepereelamu ehitamiseks. Detailplaneering ei ole veel elluviidud.

Kontaktvööndis on vastu võetud järgmised detailplaneeringud (vt joonis DP-2 (Planeeritud maa-ala kontaktvöönd)):

- Järve põik 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1213) vastu võetud Rae Vallavalitsuse 24.01.2022 korraldusega nr 172. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolev kinnistu jagada elumumaa kruntideks ning määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Viimase 20 aasta jooksul on planeeritava ala lähipiirkond muutunud läbi kehtestatud ja realiseeritud detailplaneeringute aktiivses kasutuses rohu- ja põllumaast valdavas osas elamuning vähemal määral äri- ja tootmismaa piirkonnaks. Üldplaneeringu ja detailplaneeringute kaudu on toimunud funktsionaalne tsoneerimine, kus Tallinn – Tartu maantee ja Vana-Tartu maantee vahelisest alast on kujunenud äri- ja tootmishoonete piirkond ning Vana-Tartu maanteest lõunapoole jäävast alast on kujunenud elamupiirkond, kus on olemas ka piirkonda teenindav lasteaed ja põhikool.

Kavandatavad korterelamud, piirkonda teenindavad äripinnad ning pargi- ja puhkeala on loogiliseks jätkuks olemasolevatele Hansa tee korterelamutele ning annavad tõuke perspektiivse keskusala kujunemisele. Kavandatavad ridaelamud on loogiliseks üleminekuks korterelamute alalt ühepereelamute alale.

Arendusala kontseptsiooni kohaselt on planeeritud korter- ja ridaelamud kompaktsed, energiasäästlikud ja läbimõeldud tehniliste lahendustega. Hoonete paigutus ilmakaarte suhtes on soodne, haljastusega hoovialad on paigutatud lõuna- ja lääne suunaliselt, paiknedes eemal suurematest teedest.

Koostatava Rae valla põhja piirkonna üldplaneeringu kohaselt on kavandatud piirkonda piki Vana-Tartu maanteed läbima Tallinna Lennujaama ja Jüri aleviku vaheline autonoomse ühistranspordi (tramm, BRT, iseliikuv buss) koridor, mille üks peatustest asuks planeeringuala põhjaosas. Selle plaani realiseerumine loob piirkonnale tänasest veelgi paremad ühendusvõimalused regioonikeskuse Tallinna linna ja vallakeskuse Jüri alevikuga. Sellest lähtuvalt on mõistlik ühistranspordi peatuse lähedusse kavandada tihedam asustus korterelamute näol, mis kauguse suurenedes peatusest läheb sujuvalt üle esmalt rida- ja seejärel ühepereelamuteks.

Kõik kokku tagabki täisväärtuslike elamistingimuste kujunemise piirkonnas.

2.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

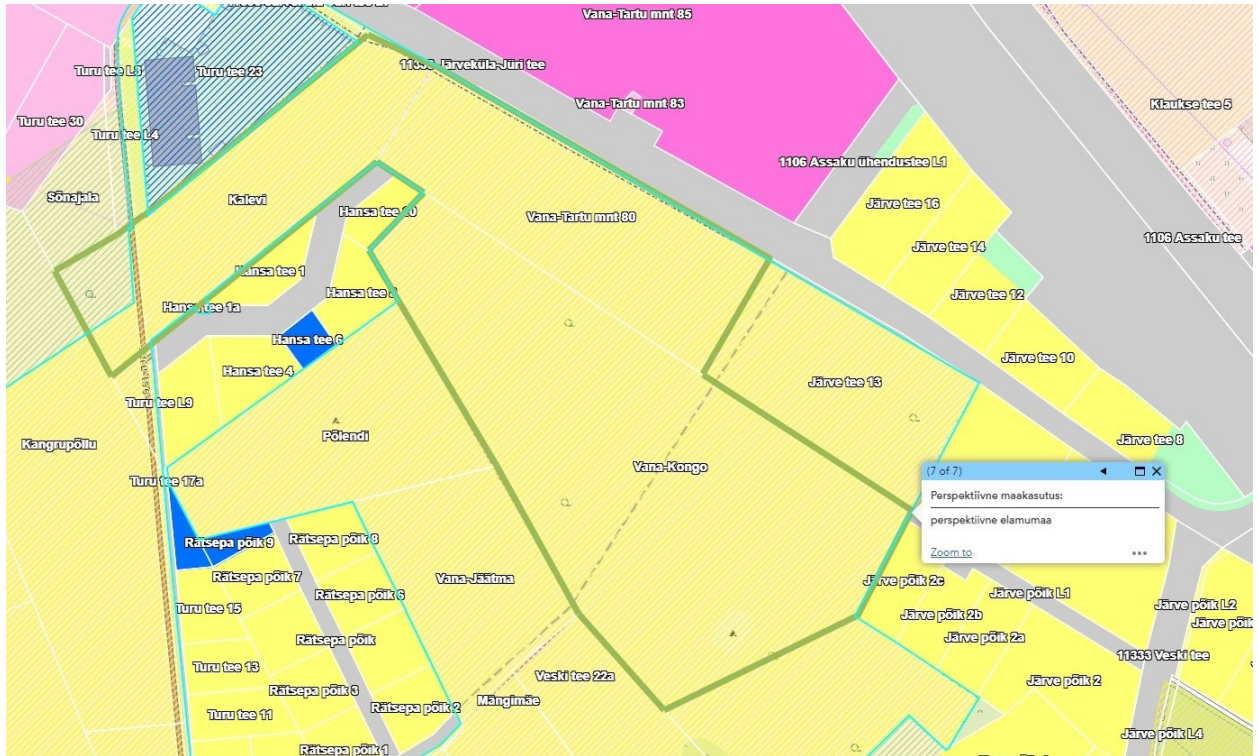
2.1.1 Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt paikneb planeeringuala valdavas osas perspektiivse elumumaa ja väiksemas osas haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneeringute koostamise käigus anda suurematele elamualadele ühiskondlike ehitiste, haljasalade ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktsioonid ning määrata nimetatud funktsiooniga alade paiknemine, et tagada

täisväärtuslike elamistingimuste kujunemine. Samuti on soovitatav suurematel elamualadel kavandada korterelamute alumisele korrusele äri- ja üldkasutatavad pinnad, toetamaks piirkondlikku teeninduse ja kaubanduse arengut.

Samuti tuleb üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringualal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elamumaa krunti, minimaalset 15% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.



Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaani Rae valla geoportaali üldplaneeringu kaardirakenduses (planeeringuala tähistatud rohelise piirjoonega)

Planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse alale korter- ja ridaelamud ning piirkonna teenindamiseks vajalik ärihoone. Samuti sõiduteed, jalgratta- ja jalgteede võrgustik, pargi- ja puhkeala, mis vastavad üldplaneeringu lahendusele ja mõttele.

Planeeringulahenduses on ette nähtud enam kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krunt piirkonda teenindava ärihoone jaoks, millesse on võimalik kavandada piirkonna elanike jaoks vajalikke esmaseid teenuseid (nt juuksur, apteek, kingsepatöökoda, pagaritöökoda, lemmikloomade hooldus vmt). Samuti on Vana-Tartu mnt ja Roheluse tee ristmikule kavandatud korterelamule nähtud ette kuni 20% ulatuses kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa kaassihotstarve.

Planeeringualale on ette nähtud ka tihe tänavavõrk sõidu- ning jalgratta- ja jalgteedega, millest viimased on ühendatud oluliste sihtpunktidega (kool, lasteaed, ühistranspordipeatus) võimaldamaks piirkonna inimestel valida liikumiseks ka teisi võimalusi peale isikliku mootorsõiduki.

Samuti on planeeringulahenduses ette nähtud Rae vallale üleantavad 5703 m² suurune haljasala maa krunt (pos 13) mänguväljakutega avalikus kasutuses pargi- ja puhkeala jaoks ning 5621 m² suurune haljasala maa või tee ja tänavamaa krunt (pos 17) autonoomse ühistranspordi koridori jaoks, mis esialgu toimib lineaarpargina, kuhu saab rajada piirkonna teenindamiseks vajalikke atraktsioone (mänguväljakuid, väljõusaale vmt). Viidatud kaks

krunti kokku moodustavad üldplaneeringu kohased 15% krunditud alast ehk planeeritavatest kinnistutest.

Üldplaneeringus on määratud ka piirkondlikud hoonestustingimused, millega arvestamist käsitleb järgmine tabel:

Hoonestustingimus	Põhimõtted üldplaneeringus	Põhimõtted detailplaneeringus
Krundi suurus	Minimaalselt 1500 m ² .	<ul style="list-style-type: none"> • Kavandatud korterelamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 4349 m² kuni 6903 m². • Kavandatud ridaelamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1804 m² kuni 2445 m². • Kavandatud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krundi suuruseks on 1898 m².
Krundi sihtotstarve	<ul style="list-style-type: none"> • Rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel. • Kortereelamud vaid Peetri ja Assaku aleviku keskuses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kavandatud on korter- ja ridaelamumaa krundid ning piirkonda teenindava haljasala maa ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krunt.
Krundi täisehitus % ja koormusindeks	<ul style="list-style-type: none"> • Ridaelamud kuni 4-boksilised, koormusindeks 600. • Kortereelamute koormusindeks 300. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kavandatud ridaelamud on 3-4 boksilised ning lähtunud on koormusindeksist 600. • Kortereelamute puhul on lähtunud koormusindeksist 300.
Kõrgus ja korruselisus	<ul style="list-style-type: none"> • Rida-, paaris- ja kahepereelamud 2 korrust ning kuni 8 m • Kortereelamud 3 korrust ning kuni 10 m, kõrgus peab arvestama naaberkiinnistute hoonestusega 	<ul style="list-style-type: none"> • Kavandatud ridaelamud on kahekorruselised ja kuni 8 m kõrged. • Kavandatud kortereelamud (sh äripindadega kortereelamu) on kolmekorruselised ja kuni 10 m kõrged. Seejuures on arvestatud naaberkiinnistutel asuvate kortereelamute korruselisuse ja kõrgusega.
Haljastus	<ul style="list-style-type: none"> • Krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m. • Läbivate teede äärde puudeallee. 	<ul style="list-style-type: none"> • Detailplaneeringus on sätestatud põhimõte, et ehitusprojektis haljastuse lahenduse koostamisel tuleb elamumaal iga 300 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m, ning ärimaal iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. • Vana-Tartu mnt ja Roheluse tee äärde on kavandatud tänavahaljastus puuderea näol.
Abihooned	Kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² ja kõrgusega kuni 5 m.	<ul style="list-style-type: none"> • Ridaelamumaa kruntidele on nähtud ette 1 abihoone ehitusaluse pinnaga kuni 50 m² ja kõrgusega kuni 5 m. • Kortereelamumaa kruntidele on nähtud ette 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m² ja kõrgusega kuni 5 m.
Ehitusjoon	<ul style="list-style-type: none"> • Läbiva tee ääres 20 m kaugusel sõiduteest • Piirkonna sisete ääres 10 	<ul style="list-style-type: none"> • Riigimaantee poolse hoonestusala piiriks on teekaitsevööndi piir (30 m) • Jaotusmagistraaltänavaga poolse

	m kaugusel sõiduteest	hoonestusala piir on 20 m kaugusel sõiduteest. • Jaotustänavate poolse hoonestusala piir on 10 m kaugusel sõiduteest.
Katusekalle ja räästa kõrgus	Järgida kontaktvööndi üldist lahendust	Lahenduse väljatöötamisel on arvestatud planeeringuala naabruses asuva Hansa tee korterelamute piirkonnaga.
Piirded	<ul style="list-style-type: none"> • Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire • Võrkpiire hekiga • Kõrgusega kuni 1,5m, lähtuda naaberkiinnistute lahendusest 	<ul style="list-style-type: none"> • Korteralamute kruntidele ei ole piirded ette nähtud. • Ridaelamute kruntidele võib kavandada 1,5 m kõrguse piirde kogu krundi ümber või eraldi bokside ümber. • Ärihoone krundi ümber võib kavandada vastavalt lähteseisukohtadele kuni 1,8 m kõrguse piirde. • Piirete kujunduslaad peab sobima hoonete arhitektuuriga ja naaberkiinnistute aia lahendustega. Soovitav on puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire.
Materjalikäsitus	Järgida kontaktvööndi üldist lahendust	Lahenduse väljatöötamisel on arvestatud planeeringuala naabruses asuva Hansa tee korterelamute piirkonnaga.

Planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse alale korter- ja ridaelamud ning piirkonna teenindamiseks vajalik ärihoone. Samuti sõiduteed, jalgratta- ja jalgteede võrgustik, pargi- ja puhkeala, mis vastavad üldplaneeringu lahendusele ja mõttele.

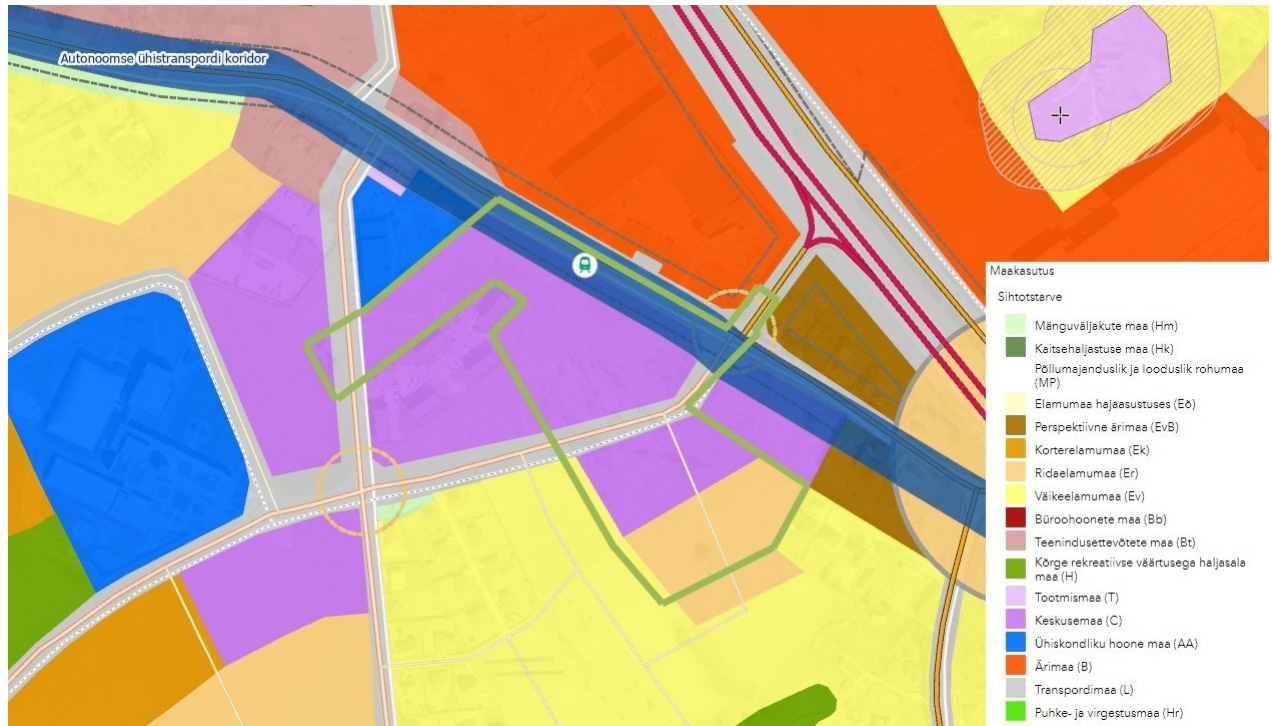
Detailplaneeringuga ei kavandata üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ega piirkondlike hoonestustingimuste muutmist. Sellest lähtuvalt on detailplaneeringu lahendus kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga.

2.1.2 Vastavus koostatavale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151) kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks valdavas osas keskusemaa ja väiksemas osas ridaelamumaa.

Keskuse maa-ala iseloomustab mitmekesisus, erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Keskuse maa-alal võivad kontsentreeritult asuda elamu, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad.

Üldplaneeringu kohaselt on kavandatud piirkonda piki Vana-Tartu maanteed läbima Tallinna Lennujaama ja Jüri aleviku vaheline autonoomse ühistranspordi (tramm, BRT, iseliikuv buss) koridor, mille üks peatustest asuks planeeringuala põhjaosas. Selle plaani realiseerumine loob piirkonnale tänasest veelgi paremad ühendusvõimalused regioonikeskuse Tallinna linna ja vallakeskuse Jüri alevikuga.



Väljavõtte koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutusplaanist Rae valla geoportaali üldplaneeringu kaardirakenduses (planeeringuala tähistatud rohelise piirjoonega)

Maakasutus- ja ehitustingimused Assaku keskuse piirkonnas ridaelamumaa juhtotstarbega alal:

Hoonestustingimus	Põhimõtted üldplaneeringus	Põhimõtted detailplaneeringus
Krundi suurus	Minimaalselt 2000 m ² .	Kavandatud ridaelamumaa kruntidest kolm on suuremad kui 2000 m ² , kuid üks on Kongo kinnistule juurdepääsutee kavandamise tõttu väiksem (1804 m ²).
Krundi täisehitus % ja koormusindeks	Krundi täisehituse protsendiks on kuni 25% ja koormusindeks 500.	Kavandatud ridaelamumaa kruntide täisehituse protsendiks on ca 22-25% ning lähtutud on koormusindeksist 600.
Kõrgus ja maapealne korruselisus	Hoonetel on lubatud 2 korrust ning kõrguseks kuni 9 m.	Kavandatud ridaelamud on kahekorruselised ja kuni 8 m kõrged.
Elamisühikute arv ühel krundil	Lubatud on maksimaalselt 5 elamisühikut.	Kavandatud ridaelamud on 3-4 boksilised.
Abihoonete arv ja kõrgus	Lubatud on 1 abihoone kõrgusega kuni 5 m.	Kavandatud ridaelamumaa kruntidele on nähtud ette 1 abihoone ehitusaluse pinnaga kuni 80 m ² ja kõrgusega kuni 5 m.
Haljasala protsent krundil	Krundi pinnast peab moodustama 20% haljasalad.	Kavandatud ridaelamumaa kruntidel on haljastuse osakaaluks ette nähtud 40 - 45%.

Maakasutus- ja ehitustingimused Assaku keskuse piirkonnas keskusmaa juhtotstarbega alal:

Hoonestustingimus	Põhimõtted üldplaneeringus	Põhimõtted detailplaneeringus
Krundi suurus	Minimaalselt 3000 m ² .	<ul style="list-style-type: none"> Kavandatud korterelamumaa kruntide suurus jäävad vahemikku 4349 m² kuni 6903 m². Kavandatud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krundi suuruseks on 1898 m², mida ei ole võimalik tulenevalt maaomandist ja Turu teest suurendada.
Krundi täisehitus % ja koormusindeks	Krundi täisehituse protsendiks on kuni 50% ja	<ul style="list-style-type: none"> Kavandatud korterelamumaa kruntide täisehituse protsendiks on ca 14-19%

	koormusindeks 250.	ning lähtunud on koormusindeksist 300. <ul style="list-style-type: none"> • Kavandatud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krundi täisehituse protsendiks on 42%.
Kõrgus ja maapealne korruselisus	Hoonetel on lubatud 3 korrust ning kõrguseks kuni 12 m.	<ul style="list-style-type: none"> • Kavandatud korterelamud on kolmekorruselised ja kuni 10 m kõrged. • Kavandatud ärihoone on kahekorruline ja kuni 9 m kõrge.
Abihoonete arv ja kõrgus	Lubatud on 1 abihoone.	<ul style="list-style-type: none"> • Kavandatud korterelamumaa kruntidele on nähtud ette 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80 m² ja kõrgusega kuni 5 m. • Kavandatud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krundile ei ole abihooneid ette nähtud.
Haljasala protsent krundil	Krundil peab moodustama 15% haljasalad.	<ul style="list-style-type: none"> • Kavandatud korterelamumaa krundidel on haljastuse osakaaluks ette nähtud 47 - 50%. • Kavandatud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krundil on haljastuse osakaaluks ette nähtud 20%.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud võimaluste piires koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe, piirkondlike hoonestustingimuste ning autonoomse ühistranspordi koridori paiknemisega.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Rae vallas Järveküla ja Assaku aleviku piiril Vana-Tartu mnt, Rätsepa tee ja Turu tee vahelisel alal. Planeeringuala on hetkel haritav maa, kuid see piirneb olemasolevate elamute ja ühiskondliku hoonestusega. Planeeringualale on juurdepääs riigi kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla – Jüri teel (Vana-Tartu maanteelt), Turu teelt ning hetkel eraomandis olevalt Hansa teelt, mis on kavas peale ühenduse loomist detailplaneeringus kavandatud teedevõrguga Rae vallale üle anda. Planeeringuala vahetus läheduses on olemasolev lasteaed ja piirkonda teenindav põhikool.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,06 ha ning see on ehtisregistri andmetel hoonestamata ja oma olemuselt võsastuv endine põllumaa.

Planeeritava alaga külgneb vahetult bussipeatus „Assaku“, mida teenindavad maakonna bussiliinid 132 ja 132A. Lähipiirkonnas asuvad veel bussipeatused „Koolipõllu“ Kindluse Kooli juures ning „Ööbiku“ Veski tee ääres, mida teenindavad Rae valla siseliinid R1 ja R7.

Olemasolev situatsioon on kajastatud joonistel DP-2 (Planeeritud maa-ala kontaktvöönd) ja DP-3 (Tugiplaani), millele on kantud kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

3.1.1 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritud maa-alal asuvad järgmised kinnistud (seisuga 10.09.2021):

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1.	Kalevi	15032	10857302	65301:001:0226	Maatulundusmaa	AS YIT Eesti
2.	Vana-Tartu mnt 80	17274	84802	65301:001:3091	Maatulundusmaa	AS YIT Eesti
3.	Vana-Kongo	43056	14126102	65301:001:3092	Maatulundusmaa	AS YIT Eesti
4.	* Järve tee 13	12313	14101702	65301:001:3090	Maatulundusmaa	RRK OÜ
5.	* 11330 Järveküla-Jüri tee	56586	3617050	65301:001:0594	Transpordimaa	Eesti Vabariik
6.	* 1106 Assaku ühendustee L1	2351	3249350	65301:001:0535	Transpordimaa	Eesti Vabariik
7.	* Vana-Tartu mnt 85	35321	8312802	65301:001:2399	Ärimaa 50% Tootmismaa 50%	AS Würth

* asub planeeringualal osaliselt

Planeeringuala on ehtisregistri andmetel hoonestamata.

3.2 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-alaga piirnevad järgmised kinnistud (seisuga 10.09.2021):

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Järve tee 13	12313	14101702	65301:001:3090	Maatulundusmaa	RRK OÜ
2	Järve tee 11	5625	1516802	65301:001:1750	Elamumaa	Eraisik
3	Järve põik L1	1660	14350602	65301:001:2798	Transpordimaa	Eraisikud
4	Järve põik 2c	2015	14350902	65301:001:2803	Elamumaa	Eraisikud
5	Kongo	19458	4577602	65301:001:3093	Maatulundusmaa	Teksiral OÜ (varasem ärinimi Aktsiaselts Mahta Kütus)
6	Veski tee 22a	17041	19851750	65301:001:5896	Maatulundusmaa	Eraisikud
7	Rätsepa tee 15	1622	22647950	65301:001:6290	Elamumaa	Aktsiaselts Eesti Mereagentuur
8	Rätsepa tee 17	2253	22647750	65301:001:6287	Elamumaa	Aktsiaselts Eesti Mereagentuur
9	Põlendi	13998	12012702	65301:001:0183	Maatulundusmaa	BlueSky OÜ
10	Hansa tee 8	1682	korteriomand	65301:001:1712	Elamumaa	Eraisikud
11	Hansa tee 10	1008	korteriomand	65301:001:1713	Elamumaa	Eraisikud
12	Hansa tee	3400	11377202	65301:001:1714	Transpordimaa	AS YIT Eesti
13	Hansa tee 1	1547	korteriomand	65301:001:1706	Elamumaa	Eraisikud
14	Hansa tee 1a	60	11376602	65301:001:1707	Tootmismaa	AS YIT Eesti
15	Turu tee L9	203	11377302	65301:001:1715	Transpordimaa	Rae vald
16	Turu tee L2	985	2814250	65301:001:3711	Transpordimaa	Rae vald
17	Kangrupõllu	29600	1514402	65301:001:4196	Maatulundusmaa	Uuesuitsu OÜ
18	Sõnajala	3093	14276802	65301:001:3159	Maatulundusmaa	Eesti Vabariik

19	Turu tee L4	2111	1994450	65301:001:3621	Transpordimaa	Rae vald
20	Turu tee 23	10279	14281902	65301:001:3489	Ühiskondlike ehitiste maa	Rae vald
21	11330 Järveküla-Jüri tee L7	525	84750	65301:001:3488	Transpordimaa	Rae vald
22	Vana-Tartu mnt 85	35321	8312802	65301:001:2399	Ärimaa 50% Tootmismaa 50%	AS Würth

3.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeringuala asub Järveküla ja Assaku aleviku piiril Vana-Tartu mnt, Rätsepa tee ja Turu tee vahelisel alal. Vana-Tartu maantee ääres asub olemasolev jalg- ja jalgrattatee.

Planeeringualale on juurdepääs riigi kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla – Jüri teelt (Vana-Tartu maanteelt), Turu teelt ning hetkel eraomandis olevalt Hansa teelt, mis on kavas peale ühenduse loomist detailplaneeringus kavandatud teedevõrguga Rae vallale üle anda.

3.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeringualal puuduvad tehnovõrkude ühendused uushoonestuseks, kuid ala läbivad mitmed elektri- ja side maakaabelliinid, vee- ning reo- ja sademeveekanaliseerimisvõrgud ning A- ja B-kategooria maagaasi jaotustorustik.

3.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala on oma olemuselt haritav maa, kuid kuna see piirneb olemasolevate elamute ja ühiskondliku hoonestusega, on see olnud pikemat aega aktiivsest kasutusest väljas ning osaliselt võsaga kaetud.

3.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritud maa-alal asuvad ja sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Kalevi ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistutele ulatub riigi kõrvalmaantee 11330 (Järveküla - Jüri) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Kalevi kinnistule ulatub avalikult kasutatava Turu tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Kalevi ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistutele on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks kergliiklustee ja haljastuse rajamiseks;
- Kalevi kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks avalikult kasutatava sõidutee ja kergliiklustee ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, asendamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks ning muul viisil eksploatamiseks;
- Kalevi kinnistut läbivad side- ja elektrimaakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m liini äärmistest kaablitest, A ja B-kategooria maagaasi jaotustorustik kaitsevööndiga 1 m torustiku välimisest mõõtmest ning vee- ja kanalisatsioonitorustik kaitsevööndiga 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;

- Vana-Tartu mnt 80 kinnistut läbivad side- ja elektrimaakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m liini äärmistest kaablitest ja A ja B-kategooria maagaasi jaotustorustik kaitsevööndiga 1 m torustiku välimisest mõõtmest ning kinnistule ulatub sademevee kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- Vana-Kongo kinnistut läbib sademevee kanalisatsioonitorustik kaitsevööndiga 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole ning sademevee kraav vastava kaitsevööndiga.

4 PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringus on kavandatud:

- Seitse korterelamut, millest ühele on ette nähtud 20% ulatuses piirkonda teenindavaid äripindasid. Kortereid on kavandatud maksimaalselt 127.
- Neli ridaelamut kokku maksimaalselt 15 ridaelamuboksiga.
- Üks piirkonda teenindav ja väikeettevõtlust võimaldav ärihoone.
- Üks piirkonda teenindav mänguväljakutega avalikus kasutuses pargi- ja puhkeala.
- Üks avalikult kasutatav kohalik jaotusmagistraal (Roheluse tee), mis ühendab Vana-Tartu maanteed ja Turu teed.
- Kaks avalikult kasutatavat kohalikku jaotustänavat, millest üks on mõeldud Hansa tee pikendusena ja ühendab seeläbi Turu tee kavandatud kohaliku jaotusmagistraaliga (Roheluse teega).

Joonistel kujutatud hoonete asukohad ja lahendused on põhimõttelised ning need täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

4.1 MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA

Detailplaneeringu koostamise käigus on detailplaneeringusse viidud järgmised suuremad muudatused:

- Planeeritud korterelamumaa kruntide (pos 1...pos 5) juurdepääsude lahendusi on muudetud selliselt, et igale krundile on tagatud eraldi mahasõit avalikult kasutatavalt teelt.
- Läbivate teede printsiipest lähtuvalt on planeeringuala teedevõrk seotud naaberarendusala teega (Hansa teega) ning tagatud juurdepääs naaberkinnistule (Kongo kinnistu).
- Detailplaneeringus on planeeringuala ulatuses läbi lahendatud Vana-Tartu maantee lõunaserva kavandatud kahe rööpapaariga trammittee koos peatusega ning Transpordiameti ettepanekul suurendatud Järveküla – Jüri tee, 1. Assaku ühendustee ja planeeritud tänava ristumisele kavandatud ringristmiku jaotusringi läbimõõtu. Sellega seoses on muudetud riigi kõrvalmaantee sõidu- ning jalgratta- ja jalgteede lahendust ning hõlmatud varasemast suuremal määral naaberkinnistuid (Vana-Tartu mnt 85 ja Järve tee 13).
- Läbiva teedevõrgu ning jalgratta- ja jalgteede jaoks suuremate transpordimaa kruntide moodustamise ning muudetud Vana-Tartu maantee liikluslahenduse ja autonooms ühistranspordi koridori tõttu on vähenenud mitmete korter- ja ridaelamumaa kruntide pindalad, mistõttu on kehtivas üldplaneeringus määratud koormusindeksite alusel arvatud elamisühikute arv planeeringualal vähenenud kokku 33 elamisühiku võrra.

4.2 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringus on kavandatud 19 krunti:

- Korteralamu maa sihtotstarbega krunt pos 1 moodustatakse Kalevi kinnistust;
- Korteralamu maa sihtotstarbega krunt pos 2 moodustatakse Vana-Tartu mnt 80 kinnistust;
- Korteralamu maa ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa sihtotstarbega krunt pos 3 moodustatakse Vana-Tartu mnt 80 kinnistust;
- Korteralamu maa sihtotstarbega krundid pos 4-7 moodustatakse Vana-Kongo kinnistust;
- Ridaelamu maa sihtotstarbega krundid pos 8-11 moodustatakse Vana-Kongo kinnistust;
- Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa sihtotstarbega krunt pos 12 moodustatakse Kalevi kinnistust;
- Haljasala maa sihtotstarbega krunt pos 13 moodustatakse Kalevi kinnistust;
- Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 14 moodustatakse Kalevi kinnistust;
- Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 15 moodustatakse Vana-Tartu mnt 80 ja Vana-Kongo kinnistutest;
- Kergliiklusmaa sihtotstarbega krunt pos 16 moodustatakse Vana-Kongo kinnistust;
- Haljasala maa või tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 17 moodustatakse Kalevi ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistutest;
- Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 18 moodustatakse Vana-Tartu mnt 80 ja Vana-Kongo kinnistutest;
- Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 19 moodustatakse Vana-Kongo kinnistust.

Täpsemad andmed kruntide moodustamise kohta on esitatud joonisel DP-4 (Põhijoonis).

4.3 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korteralamu maa (EK)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	1000 m ² (920 m ² põhihoone + 80 m ² abihooned)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 57 m) põhihoonel ja 5 m (abs 52 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 17.

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 18 ning läbi korteralamumaa krundi pos 2, mille tarbeks on seatud juurdepääsuservituut krundi pos 1 kasuks. Mahasõitude täpsed asukohad määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse korterite arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Krunti läbib jalgratta- ja jalgteelõik, millele on määratud avalik kasutus.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa (EK)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	1000 m ² (920 m ² põhihoone + 80 m ² abihooned)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 57 m) põhihoonel ja 5 m (abs 52 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 14.

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 18. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse korterite arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa (EK) 80% ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 20%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	1000 m ² (920 m ² põhihoone + 80 m ² abihooned)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 57 m) põhihoonel ja 5 m (abs 52 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 11. Krundile kavandatud äripinnad on paigutatud eraldi ühekorruselisse hooneossa, mis tuleb korterelamu hooneosaga samaaegselt välja ehitada.

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 18. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse hoonemahu ja korterite arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Krunti läbib jalgratta- ja jalgteed, millele on määratud avalik kasutus.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa (EK)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	1000 m ² (920 m ² põhihoone + 80 m ² abihooned)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 56 m) põhihoonel ja 5 m (abs 51 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 21.

Juurdepäas krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 18. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse korterite arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa (EK)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	1000 m ² (920 m ² põhihoone + 80 m ² abihooned)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 55 m) põhihoonel ja 5 m (abs 50 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 21.

Juurdepäas krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 18. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse korterite arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa (EK)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	1000 m ² (920 m ² põhihoone + 80 m ² abihooned)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 55 m) põhihoonel ja 5 m (abs 50 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 23.

Juurdepäas krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse korterite arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa (EK)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	1000 m ² (920 m ² põhihoone + 80 m ² abihooned)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 55 m) põhihoonel ja 5 m (abs 50 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 20.

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse korterite arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Krunti läbib jalgratta- ja jalgte, millele on määratud avalik kasutus.

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ridaelamu maa (ER)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (1 põhihoone + 1 abihooone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	550 m ² (500 m ² põhihoone + 50 m ² abihooone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m (abs 53 m) põhihoonel ja 5 m (abs 50 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 4.

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse ridaelamu bokside arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ridaelamu maa (ER)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (1 põhihoone + 1 abihooone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	550 m ² (500 m ² põhihoone + 50 m ² abihooone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m (abs 53,5 m) põhihoonel ja 5 m (abs 50,5 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 4.

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse ridaelamu bokside arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ridaelamu maa (ER)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (1 põhihoone + 1 abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	450 m ² (400 m ² põhihoone + 50 m ² abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m (abs 54 m) põhihoonel ja 5 m (abs 51 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 3.

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse ridaelamu bokside arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ridaelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (1 põhihoone + 1 abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	550 m ² (500 m ² põhihoone + 50 m ² abihoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m (abs 54,5 m) põhihoonel ja 5 m (abs 51,5 m) abihoonel
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 põhihoonel ja 1 abihoonel

Krundile maksimaalselt kavandatavate elamisühikute arv on 4.

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse ridaelamu bokside arvu selgumisel projekteerimise etapis.

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	750 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	9 m (abs 57 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud peatükis 3.4. Lõplik parkimiskohtade arv määratakse hoonemahu selgumisel projekteerimise etapis.

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Haljasala maa (HP)
Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv krundil:	5
Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind:	150 m ²
Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast:	5 m
Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud korruselisus:	1

Juurdepääs krundile on kavandatud Turu tänavalt ning jalakäijatele ja jalgratturitele ka Vana-Tartu maantee poolt. Lisaks on täiendav ühendus krundile pos 18 kavandatud jalgratta- ja jalgteega läbi krundi pos 1.

Krunt on moodustatud avalikult kasutatava pargi- ja puhkeala tarbeks ning antakse üle Rae vallale.

Pos 14 – 15 ja Pos 18 – 19

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa (LT)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krundid on moodustatud avalikult kasutatava tänava tarbeks ning antakse üle Rae vallale.

Pos 16

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kergliiklusmaa (LK)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krunt on moodustatud avalikult kasutatava jalgratta- ja jalgte tarbeks ning antakse üle Rae vallale.

Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Haljasala maa (HP) või tee ja tänava maa (LT)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krunt on moodustatud avalikult kasutatava pargi- ja puhkeala või autonoomse ühistranspordi koridori tarbeks ning antakse üle Rae vallale

Pos 20

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa (LT)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krunt on moodustatud riigi kõrvalmaanteele 11330 (Järveküla – Jüri tee) kavandatud ringristmiku tarbeks ning antakse üle Transpordiametile.

4.4 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Elamu- ja ärimaa kruntide hoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega.

Planeeringuala ühtse hoonestustüübi ja avaliku ruumi parima lahenduse leidmiseks tuleb ala arendajal koostöös Rae Vallavalitsusega korraldada arhitektuurivõistlus.

- Hoone ±0.00: Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel.
- Korruselisus ja kõrgused:
 - Ridaelamute korruselisus on kuni 2 korrust ja kõrgus kuni 8 m.
 - Korterelamute korruselisus on kuni 3 korrust ja kõrgus kuni 10 m.
 - Ärihoone korruselisus on kuni 2 korrust ja kõrgus kuni 9 m.
 - Abihoonete korruselisus on 1 korrus ja kõrgus on kuni 5 m.
 - Katustele paigaldatavaid tehnosüsteeme (sh päikesepaneele jmt) ei arvestata hoone üldkõrguse sisse.
- Katusekalle:
 - Rida- ja korterelamutel 0°.
 - Ärihoonel 0-15° parapetiga.
 - Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustuvad hoonete ehitusprojektiga.
- Välisviimistluse nõuded:
 - Rida- ja korterelamutel peab hoonete välimus olema visuaalselt nauditav, seejuures peavad abihooned arhitektuurselt haakuma elamuga. Fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada betooni, krohvi, puitu. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Lubatud ei ole profiilplekk (v.a valtsplekk), palk ja plastmaterjalid. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall).
 - Ärihoonel näha Turu tee poole ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu ja klaasi. Fassaadil kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonetel tohib plekki kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun).
- Koormusindeksid:
 - Ridaelamute krundi koormusindeks on 600 m² krundi pindalast ühe elamisühiku kohta.
 - Korterelamute krundi koormusindeks 300 m² krundi pindalast ühe elamisühiku kohta.
- Piirded:

- Korterelamute ümbrust ei ole lubatud piiretega ümbritseda, kuid turvalisuse kaalutlusel võib piirde rajada ümber mänguväljakute.
- Ridaelamute ümber võib olla kuni 1,5 m kõrgune piire, mis võib olla ümber kogu krundi territooriumi või eraldada bokse. Samas tuleb arvestada, et lahendus peab olema krundi lõikes ühesugune (lubatud ei ole ainult ühe boksi piirdega ümbritsemine) ning piire ei tohi avaneda tänava poole.
- Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m kõrgune piire.
- Piirete kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis, arvestades hoonete arhitektuuriga ja naaberkinnistute aia lahendustega. Soovitav on puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire.
- Muud nõuded:
 - Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
 - Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standartidega EVS 938 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
 - Hoonete projekteerimisel vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, samuti pöörata erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele.
 - Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.5 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepäas planeeringualale on kavandatud riigi kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla – Jüri teelt (Vana-Tartu maanteelt), munitsipaalomandis Turu teelt ning hetkel eraomandis olevalt Hansa teelt, mis on kavas peale ühenduse loomist detailplaneeringus kavandatud teedevõrguga Rae vallale üle anda.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud töödes „Tallinna Lennujaama ja Jüri aleviku vahelise ala kergrööbastranspordiga ühendamise eskiisprojekt“ ja „Tallinna Lennujaama ja Jüri aleviku vahelise ala kergrööbastranspordiga ühendamise eskiisprojekt“ koostatud trassivaliku ekspertarvamus ja eskiisprojekti muudatus“ välja pakutud Tallinna Lennujaama ja Jüri aleviku vahelise ala kergrööbastranspordi ehk trammi koridori kulgemisega piki 11330 Järveküla – Jüri teed (Vana-Tartu maanteed). Detailplaneeringus on planeeringuala ulatuses läbi lahendatud kahe rööpapaariga trammitee kulgemine koos peatusega riigi kõrvalmaantee lõunaservas, mis on esitatud perspektiivse liikluskorralduse joonisel (DP-6). Perspektiivsest liikluskorraldusest lähtuvalt on välja töötatud planeeringuala krundistruktuur, mis on kajastatud ka detailplaneeringu põhijoonisel (DP-4). Kavandatud on krunt pos 17, mis antakse üle Rae vallale ning mis esialgu täidab elamukvartali ja riigimaantee vahelise rohepuhvri ja lineaarpargi funktsiooni. Kaugemas tulevikus on võimalik sellele krundile ära mahutada kahe rööpapaariga trammitee koos peatusega, 2,0 m laiune kõnni- ja 3,0 m laiune jalgrattatee ning tänavahaljastus.

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on lähtutud sujuva ja liiklust hajutava liikluskorralduse põhimõttest ning kavandatud planeeringuala läbiv kohalik jaotusmagistraaltänav (krunt pos 15) 11330 Järveküla – Jüri teest Turu teeni. Planeeritud tänava ristumine Vana-Tartu maanteega on kavandatud ringristmikuna. Kavandatud tänava Põlendi kinnistut (katastritunnus 65301:001:0183) läbiv osa on lahendatakse mainitud kinnistu planeerimisel. Ringristmiku rajamiseks on määratud teeservituudi vajadusega ala naaberkinnistutel (Vana-Tartu mnt 85 (katastritunnus 65301:001:2399) ja Järve tee 13 (katastritunnus 65301:001:3090)).

Läbivate teede printsiibist lähtuvalt on planeeringualale kavandatud kohalikud jaotustänavad (krundid pos 18 ja 19), mis on ühendatud naaberarendusalade ja -kinnistutega. Kavandatud on ühendus Hansa teega ning tagatud juurdepääs naaberkinnistule (Kongo (katastritunnus 65301:001:3093)).

Detailplaneeringus kavandatud kruntidele on ette nähtud juurdepääsud avalikult kasutatavatele kohalikelt jaotustänavatelt ning Turu tänavalt (krunt pos 14).

Sõidukite liikumiselaks on planeeritud 1+1 sõidurajaga tänavad. Sõidutee laiuseks planeeringuala läbival kohalikul jaotusmagistraaltänaval on 7,0 m ning kohalikel jaotustänavatel 6,0 m, mis tagab piisava liiklusala erinevas gabariidis sõidukitele.

Vana-Tartu maantee äärne olemasolev jalgratta- ja jalgtee säilib suuresti muutmata kujul ning see jääb Rae vallale üleantava krundi (pos 17) koosseisu. Ka Turu tee äärne olemasolev jalgratta- ja jalgtee säilib muutmata kujul ning sellele moodustatakse koos sõiduteega ühine transpordimaa krunt (pos 14). Vana-Tartu maantee ja Turu tee äärsete olemasolevate jalgratta- ja jalgteede ühendamiseks on ette nähtud mõlemale poole planeeringuala läbivat avalikult kasutatavat tänavat jalgratta- ja jalgteed ning avalikult kasutatavat pargi- ja puhkeala (pos 13) ja korterelamumaad (pos 1) läbivad jalgratta- ja jalgteed. Eraldi jalgratta- ja jalgtee (pos 16) on kavandatud ühendamaks planeeringuala läbivat avalikult kasutatavat tänavat Järve põik tänavaga. Täiendavalt on kruntidele pos 1, pos 3 ja pos 7 kavandatud avaliku kasutusega jalgratta- ja jalgteed, mis täiendavad ja ühendavad olemasolevat ja planeeritavat jalgratta- ja jalgteede põhivõrgustikku.

Planeeringualal on jalakäijate ja jalgratturite liikumiseks kavandatud kahele poole planeeringuala läbivat kohalikku magistraaltänavat jalgratta- ja jalgteed laiusega 3,5 m ja 2,5 m ning kohalikul jaotustänaval ühele poole tänavat laiusega 2,5 m.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 põhimõtetest. Parkimismormatiivi arvutamisel on aluseks võetud keskuse klassi mujal ning koefitsiendid 1/0,5 korter- ja ridaelamute, 1/100 korterelamu kõrval asuvate äripindade ning 1/150 ärihoone puhul.

Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud korterelamu	17/0,5	34	34
2	Planeeritud korterelamu	14/0,5	28	28
3	Planeeritud äripindadega korterelamu	11/0,5 + 2100*0,2/100	27	27
4	Planeeritud korterelamu	21/0,5	42	42
5	Planeeritud korterelamu	21/0,5	42	42
6	Planeeritud korterelamu	23/0,5	46	46
7	Planeeritud korterelamu	20/0,5	40	40

8	Planeeritud ridaelamu	4/0,5	8	8
9	Planeeritud ridaelamu	4/0,5	8	8
10	Planeeritud ridaelamu	3/0,5	6	6
11	Planeeritud ridaelamu	4/0,5	8	8
12	Planeeritud ärihoone	1500/150	10	10
13	Planeeritud pargi- ja puhkeala	-	20	20
Planeeritud maa-alal kokku:			319	319

Märkus: Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel lõplike elamisühikute ning äripindade kasutusfunktsioonide ja mahtude selgumisel.

Korter- ja ridaelamute sõiduautode parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt algatamiskorralduse juures olnud lähteseisukohtades välja toodud põhimõtetele, et korter- ja ridaelamute puhul tuleb näha ette minimaalselt 2 parkimiskohta ühe elamisühiku kohta. Äripindadega korterelamu puhul on äripindade parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 arvutamise põhimõtetest ning parkimisnormatiivi arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse II kuni IV klassi asutuste koefitsient 1/90. Ärihoone puhul on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 arvutamise põhimõtetest ning parkimisnormatiivi arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse II kuni IV klassi supermarketi ja kaupluste koefitsient 1/100.

Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud korterelamu	17*2	34	36
2	Planeeritud korterelamu	14*2	28	30
3	Planeeritud äripindadega korterelamu	11*2 + 2100*0,2/90	27	30
4	Planeeritud korterelamu	21*2	42	42
5	Planeeritud korterelamu	21*2	42	42
6	Planeeritud korterelamu	23*2	46	46
7	Planeeritud korterelamu	20*2	40	42
8	Planeeritud ridaelamu	4*2	8	8
9	Planeeritud ridaelamu	4*2	8	8
10	Planeeritud ridaelamu	3*2	6	6
11	Planeeritud ridaelamu	4*2	8	8
12	Planeeritud ärihoone	1500/100	15	15
Planeeritud maa-alal kokku:			304	313

Märkus: Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel lõplike elamisühikute ning äripindade kasutusfunktsioonide ja mahtude selgumisel.

Kavandatud ringristmiku ja Vana-Tartu maantee lahendus, planeeringuala siseste tänavate ristlõike ja tänavahaljastuse lahendused ning kruntide juurdepääsude ja parkimise lahendused on põhimõttelised ning need täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Teedehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad”.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
- Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.

4.5.1 Liiklusuuring ja selle tulemused

Planeeringualale juurdepääsu kavandamise tõttu riigi kõrvalmaanteelt 11330 (Järveküla – Jüri tee) koostati detailplaneeringu menetluse raames liiklusuuring (vt detailplaneeringu Lisad).

Töö eesmärgiks oli hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu, analüüsida liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele ning teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipp tundidel, arvestades seejuures nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Uuringu raames teostati lähteandmete analüüs ning selgitati liiklusloenduse andmete põhjal välja olemasolevad liiklussagedused ja -situatsioon ning peamised teedevõrgu kitsaskohad. Kogutud lähteandmete baasil modelleeriti perspektiivsed tulevased liiklussagedused ja -suunad ning teostati ristmike läbilaskevõime arvutused.

Olemasolevate liiklussageduste ja -situatsioon analüüsi kohaselt toimib piirkonna teedevõrk praegusel ajal hommikuse tipp tunni ajal halvemini kui õhtuse tipp tunni ajal ning selle peamiseks põhjuseks on piirkonnas asuvad Kindluse kool ja Järveküla lasteaed, kuhu sel perioodil ajal lapsi tuuakse. Järveküla – Jüri tee ja Turu tee ristmikul on hommikusel tipp tunnil suured ooteajad ja teenindustase on F. Järveküla - Jüri tee ja 1. Assaku ühendustee ristmiku puhul toimib olemasolev T-kujuline ristmik halvasti (teenindustase F). Kõrvaltee vasak- ja parempöörde jagatud sõidurada ning suur liiklusnõudlus piiravad pöördeid kõrvalteelt peateele ehk Järveküla – Jüri teele.

Uuringu tulemustest ilmnes, et planeeritavalt alalt tänavavõrku lisanduv koormus ei mõjuta ristmike näitajaid olulisel määral, kuna kavandatava arenduse poolt genereeritav liiklus moodustab vaid väikese osa kogu uuringuala tulevases liiklusmahust.

Lisaks on uuringus välja toodud, et Järveküla – Jüri tee ja Turu tee ristmiku probleemide likvideerimiseks ning piirkonna arendustest lisanduva liikluskoormuse mõju vähendamiseks on vajalik muuta nii antud ristmik kui ka Järveküla - Jüri tee ja Reti tee fooriga reguleeritud ristmikeks. Modelleerimise tulemustest on näha, et sellise lahenduse korral paranesid ristmike üldised teenindustasemed ning seda ka prognoositud suurenenud liiklussageduse korral. Samuti aitab probleemi leevendada detailplaneeringus kavandatud ühendustee, mis on Turu teelt alternatiivseks väljasõiduks Järveküla – Jüri teele. Samuti näitasid modelleerimise tulemused, et Järveküla – Jüri tee ja 1. Assaku ühendustee ristmiku puhul parandab T-kujulise ristmiku asendamine detailplaneeringus kavandatud ringristmikuga teenindustasemeid ja üldist toimivust.

Kokkuvõtvalt selgus läbiviidud liiklusuuringust, et planeeritavalt alalt tänavavõrku lisanduv koormus ei mõjuta ristmike näitajaid olulisel määral ning detailplaneeringus kavandatud lahendused on piisavad.

4.6 HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNA PÕHIMÕTTED

4.6.1 Haljastus ja avalik ruum

Detailplaneeringus on lähtunud põhimõttest, et kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks peavad nii elu- kui ka ärimaa krundid olema haljastatud. Haljastuse osakaal ärimaa krundil peab olema vähemalt 20%, seejuures peab elamute kontaktvööndis olema 40% haljasalast kaetud kõrghaljastusega. Täiendavalt tuleb planeeritavale alale kavandada haljasala maa krunt, kuhu on võimalik kavandada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.

Tänavahaljastus

Tänavahaljastus on puudereana ette nähtud kohaliku jaotusmagistraaltänaava (Roheluse tee) äärde sõidutee ning jalgratta- ja jalgteelise vahelisele tehnovõrkudest vabale maa-alale ja Vana-Tartu maantee serva jalgratta- ja jalgteelise ning korterelamumaa kruntide vahele.

Tänavahaljastuseks sobilikud puuliigid on harilik vaher, arukask, harilik toomingas, harilik hobukastan, serbia kuusk, kääbus-seedermänd, iluõunapuu „Director Moerland“ või harilik viirpuid. Samas on tänavamaale soovitatav näha ette mitmerindeline haljastus (nt puud põõsastega või puud kõrgemate rohttaimedega). Sobilikud põõsaliigid on tuhkurenelas „Grefsheim“, lodjap-põisenelas „Nugget“, siberi kontpuid „Sibirica“, harilik sirel, harilik ebajasmiiin, lodjap-põisenelas „Amber Jubilee“ või võsund-kontpuid „Flaviramea“. Samuti tasub kaaluda tänavahaljastuses pihlenelase „Sem“, hariliku kitseenelase või laanesõnajala kasutamist.

Detailplaneeringus välja toodud soovituslik taimede liigiline koosseis võib ehitusprojekti muutuda.

Pargi- ja puhkeala haljastus ja ruum

Planeeringulahendus näeb ette enam kui 5000 m² suuruse haljasala maa krundi avalikus kasutuses mänguväljakutega pargi- ja puhkeala rajamiseks. Pargi- ja puhkealale on kavandatud tegevusi ja atraktsioone väikelastele (nt kiiged, tasakaalupostid, liumägi, mängumaja jmt), noorukitele (nt ronila, lauateniselaud jmt) ning täiskasvanutele (nt lamamistoolid, pingid koos lauaga pikniku pidamiseks jmt). Samuti on ette nähtud rattahoidjad ja prügikastid ala mugavamaks kasutamiseks. Eelnimetatud inventari loetelu võib ehitusprojekti koostamisel täiendada või muutuda vastavalt pargi- ja puhkeala maastikuarhitektuursele lahendusele.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb välja töötada pargi- ja puhkeala maastikuarhitektuurne lahendus, milles peab olema äratuntavalt iseloomulikke elemente, mis teeks kvartali sisest rohealast omamoodi sümboli. Maastikuarhitektuurse projektis tuleb välja tuua piirkonda sobituvad taimede liigid ja nende kooslused. Kõrg- ja madalhaljastust on soovitatav projekteerida ehitusprojekti mahus vabakujulisena. Vabakujulisus sobitub paremini ümbritseva loodusliku keskkonnaga. Väheintensiivne majandamine tagab alal suurema õiterohkuse ja õite olemasolu kogu hooaja jooksul. Haljastuse projekteerimisel arvestada põhjakaares oleva lasteaia õuealale istutatud haljastusega. Turu tee poolsele pargi alale projekteerida (ilu)õunapuid, mis oleks lasteaia alale istutatud õunapuude rea jätkuks.

Samas peab pargi- ja puhkeala olema kohaks, kus lõõgastuda, mängida, sportida, puhata ja kohtuda inimestega või lihtsalt läbi jalutada. Pargialale tuleb kavandada mänguala ja vabaaja veetmise koht igas vanuses lapsele ja täiskasvanule. Avaliku ruumi eraldamiseks privaatsest võib kasutada erinevaid maastikulisi pinnavorme (künkad, lohud jne). Samuti tuleb hea väliruumi lahendamisel arvestada kliimamuutustega. Hea väliruum näeb ette keskkonnasõbralikus looduskeskkonnas väärtuslikku ühisressurssi, hoiab ja arendab ning võimendab ruumilise keskkonna looduslike komponente. Samuti pakub lahendusi elurikkuse säilitamiseks ja suurendamiseks. Heas väliruumis on koht nii kohaspetsiifilisel loodusel kui ka inimesel.

Kavandatud on ka haljasala maa või tee ja tänava maa krunt (pos 17), mis esialgu täidab elamukvartali ja riigimaantee vahelise rohepuhvri ja lineaarpargi funktsiooni. Kaugemas tulevikus on võimalik sellele krundile autonoomse ühistranspordi koridori realiseerimisel ära mahutada kahe rööpapaariga trammitee koos peatusega, 2,0 m laiune kõnni- ja 3,0 m laiune jalgrattatee ning tänavahaljastus.

Krundisisene haljastus

Planeeringulahenduses on kavandatud haljastuse osakaaluks korterelamute kruntidel 47 - 50%, ridaelamute kruntidel 40 - 45% ja ärimaa krundil 20%.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel. Hoonete projekteerimisel on soovitatav krundisisesele alale projekteerida nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Mitmerindeline haljastus aitab leevendada müra ja toimib efektiivselt saaste vähendajana. Kruntide uushaljastus võiks paikneda eelkõige kruntide välispiiridel, mis võimaldab lahendada krundi siseselt paremad ja ohutumad liikumistingimused.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb läbi viia täiendav kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb välja töötada pargi- ja puhkeala maastikuarhitektuurne lahendus.
- Ehitusprojekti koostada haljastuse lahendus arvestades, et elamumaal tuleb iga 300 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m, ning ärimaal iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.
- Uushaljastuse rajamisel tuleb kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnasest tingitud kasvutingimustega.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardile EVS 843 „Linnaäänad“ nõuetele.
- Detailplaneeringu etapiviisilisel elluviimisel tuleb rakendada hilisemate ehitustööde ajal varem rajatud kõrghaljastuse säilitamiseks vajalikud kaitsemeetmed.

4.6.2 Müra

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostamise korraldajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Rae valla mürakaardi alusel võib Vana-Tartu mnt ääres müra ületada lubatud piirväärtusi. Sellest tulenevalt viidi detailplaneeringu koostamise raames läbi liiklusrumürast põhjustatud müratasemete hindamine, mille koostas Akukon Eesti OÜ. Töö eesmärk oli hinnata nii olemasolevaid kui ka perspektiivseid liiklusrumüra tasemeid ning näha ette võimalikud leevendusmeetmed.

Läbiviidud müratasemete arvutamise ja müra modelleerimise tulemusel selgus, et planeeritava alani ulatuvad Järveküla - Jüri tee poolel päeval ajal kuni 57-59 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoon ning öisel ajal 48-51 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoon. Kaugemal asuvate hooneteni ulatuvad väiksemad müratasemed. Planeeritaval alal on tagatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria liiklusrumüra normtasemed.

Tagamaks siseruumides kehtestatud normtasemete täitmine on vaja määrata hoonete fassaadidele mõjuvad müratasemed, mille alusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded. Planeeritavate hoonete fassaadideni mõjuvad liiklusandmete kohaselt päeval ajal kuni $L_{Aeq} = 61$ dB suurune müratase.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada töös „Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneering. Liiklusrumürast põhjustatud müratasemete hindamine“ esitatud soovitustega.
- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ § 6 lg 3 ei tohi liiklusrumüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB. Vajadusel võtta kasutusele müraleevendavad meetmed.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatav tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
- Kuna planeeringuala lähiehitises asuvad Würth AS-i lao- ja büroohoone ning mitmed teised lao- ja logistikahooned, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada, et ka eeltoodud aladelt võib tuleneda planeeringu alale levivat mürahäiringut (nt laadimismüra, ohutussignaalid ja muu taoline). Arvestada, et detailplaneeringu ala välisõhus levivad tööstusmüra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid. Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava

mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasel rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2).

- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatav vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele. Samuti peavad käesoleva seaduse kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.

4.6.3 Radoon

Planeeritaval alal viidi PML Balti OÜ poolt läbi radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine pinnaseõhust (uuringu aruanne lisatud planeeringumaterjalidele). Uuringu tulemusel selgus, et valdavas osa uuringupunktides on tegemist kõrge radoonisisaldusega pinnasega (kuni 126 kBq/m³).

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks, ehitamiseks ja monitoorimiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Hoonete ehitamisel on vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radoonitorustik), nõuetekohased ventilatsiooni lahendused. Soovitav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigid põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.
- Peale hoone valmimist on vajalik teostada siseruumides radooni sisalduse kontrollmõõtmine vastavalt RAM2016 nõuetele.

4.6.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest, Rae valla jäätmehoolduseeskirjast ja teistest asjakohaste õigusaktidega kehtestatud nõuetest. Iga tegevuse juures tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi ning kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele jäätmevaldajatele Rae valla haldusterritooriumil. Korraldatud jäätmeveoga liitumise kohustusest on vabastatud isikud, kellel on vastav keskkonnakaitseleuba.

Planeeringualale on ette nähtud tagatisrahata pakendijäätmete kogumiskonteineritele sobiv asukoht planeeringuala läbiva jaotusmagistraaltänaava ääres. Pakendikonteinerite mugavamaks kasutamiseks on tänaava äärde kavandatud parkimistasku.

Planeeringulahenduses on korterelamu maa kruntidele ette nähtud jäätmete kogumiskonteinerite hoiustamiseks jäätmemajad juurdepääsuteede lähedusse. Ridaelamumaa kruntidel on jäätmete kogumiskonteinerid paigutatud juurdepääsuteede äärde, kuid need on vajadusel võimalik paigutada ka abihoonesse. Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krundil on jäätmete kogumiskonteinerid paigutatud juurdepääsuteede äärde, kuid projekteerimise etapis tuleb asukohta krundil või hoonesisest täpsustada.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel täpsustada segaolme- ja muude liigiti kogutavate jäätmete kogumiskonteinerite asukoht oma krundil. Kui konteinerite asukoht kavandatakse lähemale kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.
- Kuni 1100-liitrised (k.a) väikekonteinerid tuleb paigutada neid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (nt betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast kaugemal kui 4 m. Käsitsi teisaldatava ratastel väikekonteineri korral määratakse vahemaa jäätmekäitluslepinguga.
- Suuremad kui 1100-liitrised konteinerid paigutatakse jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (nt betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, millele on tagatud jäätmeveoki vahetu juurdepääs konteineri tühjendusküljelt.
- Juurdepääsuteed jäätmemahutitele peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 4 m laiad ja nende kohal peab takistusevaba ruumi olema vähemalt 4,5 m kõrguseni (süvakogumismahutite korral vähemalt 8 m). Juurdepääsuteed ei tohi olla libedad ja nende kalle ei tohi ületada 1:10.
- Ehitusloa eskiisprojektis tuleb esitada „Rae valla jäätmehoolduseeskirja“ § 31 lg 2 punktides 1-4 nõutud informatsioon.

4.6.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Hoonetele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissepääsude riski.
- Sissepääsude juures soovitavalt kasutada videoalvet. Jälgitavus vähendab kuriteoohu.
- Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk.
- Pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.
- Hoonete sissepääsud valgustada.

4.7 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkrundidelt eemale sademevee kanalisatsiooni.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse. Krundidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse krundite piires lokaalsetes puhastites (muda- ja I klassi õlipüüdjates). Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojektis, vt ka peatükk 5.1.4.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
- Puhastamist vajavad sademeveed puhastada krundi piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).

4.8 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt tuleohutuse seadusele, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 (Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded).

Lahenduse koostamisel on arvestatud nõudega, et hoonete vahelised kujud peavad olema vähemalt 8 meetrit. Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avalikult kasutatavatel teedelt.

Välise tuletõrjeveevarustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 4.1.2.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP2 tuleohutusklassile vastavad. Madalama tuleohuklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui hoone kasutusfunktsioon ja kujud võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades Eesti standardis EVS 812-7 toodud nõudeid. Vajadusel arvestada ka päästetehnika ligipääsuga ümber hoone. (EVS 812-7:2018 p 14.1.7).
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 812-6 „Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus“.

4.9 KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringualal asub ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ning rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Detailplaneeringu joonisel DP-4 Põhijoonis on kajastatud graafiliselt ja kruntide kasutamise tingimuste tabelis kirjeldatud määratud servituutide ja kitsenduste vajadusi.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks, mis on vaja seada tehnovõrkude kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks. Servituutide ulatust võib ehitusprojekti täpsustada.

Planeeringualaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse servituudialad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.1 VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts ELVESO poolt 06.12.2021 kirjaga nr 4-11/2683-1 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 163.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

5.1.1 Veevarustuse välisvõrk

Planeeritavate kruntide ühendamine ühisveevärgiga on võimalik vastavalt tehnilistele tingimustele ÜPV-1, ÜPV-2 ÜPV-3 ja ÜPV-4 piirkondadest.

Planeeritud De160 veetorustik on kavandatud ringistada ühendustega ÜPV-2 piirkonnas Järveküla-Jüri teel asuva olemasoleva De160 toruga ja ÜPV-3 piirkonnas Vana-Jäätma kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP1063) varem planeeritud De160 veetoruga. Veetorustikute hargnemised on planeeritud De110. Torude läbimõõdud täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Ühisveevärgiga liitumised:

- Krundile pos 1 on ette nähtud liitumine ÜPV-4 piirkonnas Hansa teel Hansa tee 10 kinnistu juures asuvast olemasolevast De110 torust.
- Kruntidele pos 2 kuni pos 11 on ette nähtud liitumised planeeritud veevarustuse torustikust.
- Krundile pos 12 on ette nähtud liitumine ÜPV-1 piirkonnas Turu teel asuva olemasoleva De160 toruga.

Arvutuslikud vooluhulgad:

- Planeeringuala ööpäevane majandus-joogivee maksimaalne kogus kokku on $Q=53\text{m}^3/\text{d}$, $q=4,5\text{ l/s}$

Planeeringuala kruntide orienteeruvad veetarbimised:

- Krundid pos 1 kuni pos 7: $Q=10\text{ m}^3/\text{d}$ ning kokku $7 \times 5\text{m}^3/\text{d} = 35\text{ m}^3/\text{d}$
- Krundid pos 8 kuni pos 12: $Q=9\text{ m}^3/\text{d}$ ning kokku $5 \times 3,6\text{ m}^3/\text{d} = 18\text{ m}^3/\text{d}$

Kavandatud kruntide veekogused selguvad ja täpsustuvad järgnevas projekteerimise staadiumis.

Igale krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiilsüüber) krundi piirist 0,5 m kuni 2 m väljapoole avalikult kasutatava tee maa-alale.

Planeeritud liitumispunktide läbimõõt on De63. Liitumispunktide läbimõõt täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Planeeritud veetorud paigaldatakse survetorudest PE PN10 paigaldussügavusega 1,8 m maapinnast. Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201.

5.1.2 Väline tuletõrjerveearustus

Veevajadus ehitiste väliseks tulekustutuseks on kuni 20 l/s 3 tunni jooksul. Edasistes projekteerimise staadiumites tuleb täpsustada vajalik välistuletõrjervee voluhulk ja hoonete sisetuletõrjervee vajadus.

Olemasolevad hüdrandid asuvad Järveküla - Jüri ja Turu teel.

Planeeritud ringistatud De160 veevarustuse ühisvõrgust on võrguvaldaja poolt garanteeritud tuletõrjervee tarbeks voluhulk 15 l/s. Planeeritud ringistatud De160 veetorule on planeeritud 2 hüdranti. Planeeritud tupikliinide De110 torudele on samuti planeeritud 2 hüdranti.

Kui projekteerimise etapis selgun, et vajalikku voluhulka ei ole planeeritud veevarustuse ühisvõrgust võimalik tagada, tuleb vastavalt vajadusele rajada kruntide siseselt tuletõrjemahutid.

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast hüdrandist ja/või tuletõrjerveemahutist mitte kaugemal kui 100 m.

5.1.3 Reoveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeritavate kruntide ühendamine ühisreoveesüsteemiga on võimalik vastavalt tehnilistele tingimustele ÜPK-1, ÜPK-2 ja ÜPK-3 piirkondadest.

Krund1 pos 1 reoveed juhitakse planeeritud isevoolsete torustike kaudu ÜPK-3 piirkonnas Hansa teel Hansa tee 10 kinnistu juures asuvasse olemasolevasse reoveetorusse. Liitumine teostatakse olemasolevas kaevus K-10.

Kruntide pos 2 kuni pos 11 reoveed kogutakse kokku ja juhitakse planeeritud isevoolsete torustike, survetorustike ja krundile pos 15 planeeritud reoveepumpla kaudu ÜPK-2 piirkonnas Vana-Jäätma kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP1063) varem planeeritud reoveetorustikku. Liitumiseks on varem planeeritud kaev.

Krundi pos 12 reoveed kogutakse kokku ja juhitakse läbi planeeritud isevoolse torustiku ÜPK-1 piirkonnas Turu teel asuvasse olemasolevasse reoveetorusse. Liitumine teostatakse olemasolevas kaevus.

Planeeringuala reovete ärajuhtimiseks on kavandatud üks reoveepumpla, mis võimaldab reoveed (üle-)pumbata survetorustiku kaudu varem planeeritud reovee eelvoolu. Järgmises projekteerimise staadiumis täpsustub pumpla asukoht ning täiendavalt tuleb pumplale ette näha sissesõit ja teenindusala vastavalt AS ELVESO tehniliste nõuetele.

Reovee survetorustiku läbimõõdu valik ja reovee pumplatootlikus:

- Reoveepumpla (+ vajadusel akumuleerimise töömaht) - tootlikus kuni 8 l/s, survetoru De110.

Kavandatud reovee liitumispunktid AS-iga ELVESO on kavandatud 0,5 m kuni 3 m kaugusele krundi piirist.

Kanaliseerimise arvutusarvud:

- Kanaliseeritav arvutuslik reovee vooluhulk kruntidelt kokku on $Q=53\text{m}^3/\text{d}$, $q=6,8\text{ l/s}$

Planeeringuala kruntide orienteeruvad reoveekogused:

- Krundid pos 1 kuni pos 7: $Q=10\text{ m}^3/\text{d}$ ning kokku $7 \times 5\text{ m}^3/\text{d} = 35\text{ m}^3/\text{d}$
- Krundid pos 8 kuni pos 12: $Q=9\text{ m}^3/\text{d}$ ning kokku $5 \times 3,6\text{ m}^3/\text{d} = 18\text{ m}^3/\text{d}$

Kavandatud kruntide reoveekogused selguvad ja täpsustuvad järgnevas projekteerimise staadiumis.

5.1.4 Sademevee ärajuhtimise lahendus

Olemasolev olukord

Piirkonna sademevee eesvooluks on olemasolev sademevee süsteem - kraavid ja truubid Järve põik tänava piirkonnas, truubid ristumisel Tallinn-Tartu maanteega ning olemasolev kraav Vaskjala-Ülemiste kanalini (vt sademevee eesvoolu skeemi joonis VK-1).

Vana-Kongo kinnistul asub olemasolev sademeveetorustik ja -kraav, mis on rajatud Hansa tee elamurajooni sademeveete ärajuhtimiseks eesvoolu, milleks on Järve põik L1 kinnistul asuv olemasolev sademeveetorustik De400 (kaldega ca 0,003 ja läbilaskevõimega ca 116 l/s). Kraavi lõpus vahetult Järve põik L1 kinnistupiiri ääres asub sademeveekanaliseerimise kaev, mis on liitumispunktiks eesvooluga.

Hansa tee elamurajooni poolt suubub kraavi olemasolev De400 sademeveetoru, mille kalle on ca 0,001 ning läbilaskevõime ca 66 l/s. Hansa tee elamurajoonist on sademeveevooluhulk piiratud ca 66 l/s.

Planeeritud lahendus

Sademevee lahenduse koostamisel on tulnud arvestada naaberala (Hansa tee elamurajooni) sademeveete ärajuhtimise jätkumise ning kõrge pinnaseveetasemega (vt radooniuringu aruannet), mistõttu on välja töötatud sademeveete ärajuhtimise lahendus.

Planeeringuala sademeveed on kavandatud ära juhtida olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni Järve põik L1 kinnistul, kasutades selleks olemasolevat liitumispunkti.

Vana-Kongo kinnistul asuv olemasolev kraav on planeeringuala idaosas kavas osaliselt säilitada kergliiklusmaa krundi (krunt pos 16) koosseisus, mis võimaldab seda kasutada akumulatsioonimahu mahutina. Planeeringuala läänepoolses osas on kavas olemasolev kraav asendada planeeritava De630 sademeveetorustiku-mahutiga, mis jääb tee ja tänavamaa kruntidele (krundis pos 15 ja pos 18).

Planeeritava sademeveetorustiku-mahuti pikkus on 72 m, läbimõõt De630-800 ning kalle 0,001. Piirnevatel kruntidel tuleb sademevee torustiku koridoris tõsta maapinda ca 0,5 m kuni 1,0 m.

Toru-mahuti ja kraavi töömahu arvutamisel tagada äravool 50 l/s planeeritavatelt kruntidelt. Akumulatsioonimahu töömahu tuleb täpsustada järgmises projekteerimise etapis.

Igale krundile on kavandatud liitumispunkt sademeveesüsteemiga krundi piirist 0,5 m kaugusele või kaev sademeveemagistraali peal. Kruntidele pos 7 ja pos 8 on planeeritud

liitumispunktid 1,0 m kinnistu piirist ning eelvooluks on olemasolev kraav. Planeeritaval alal tuleb maapinda tõsta kuni 1,2 m, et tagada sademevee eelvoolu toimimine.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk:

- Hansa tee elamurajooni arvutuslik sademevee vooluhulk lähtuvalt ehitusprojektist (Korterelamute ehitusprojekt. Hansa tee 1, 2, 4, 8, 10. Teed ja tehnovõrgud, Merindorf OÜ, töö nr 017026) ning vastavalt varem kehtinud standardile (EVS 848:2013) on kokku 66 l/s. Arvutades vooluhulgad ümber vastavalt kehtivale standardile (EVS 848:2021) on elamurajooni arvutuslik sademevee vooluhulk 117 l/s.
- Planeeritavate korter- ja ridaelamu kruntide pos 1 kuni pos 8 (kokku 1,61 ha kõvakattega pindasid) arvutuslik sademevee vooluhulk on 269 l/s vastavalt kehtivale standardile (EVS 848:2021).

Planeeritud lahenduse puhul on arvestatud, et kruntide sademeveed akumuleeritakse osaliselt krundisisest. Planeeritavatel krundidel pos 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 on soovitatav piirata või osaliselt krundisisest akumuleerida vooluhulgad ning suunata toru-mahutisse igalt kinnistult maksimaalselt 10 l/s (kokku $7 \times 10 \text{ l/s} = 70 \text{ l/s}$).

Arvestatud on, et olemasolev sademevee väljavool toru De400 ($i = 0,003$) kaudu on kokku 116 l/s ning väljavooluhulk planeeritavalt alalt ei suurene. Planeeritavast toru-mahutist ja akumuleeruvast kraavist arvestatud piiratud äravool 70 l/s planeeringuala vooluhulgale ning 66 l/s transiitvooluhulkadele Hansa tee elamurajoonist.

Samas on planeeringualal soovituslik kasutada sademeveest vabanemiseks ka looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu ning samaaegselt vältida sademevee reostumist.

Selliste looduslähedaste lahendustena on võimalik hoonete ehitusprojekti koostamisel ning sellega koos maastikuarhitektuurse lahenduse väljatöötamisel kaaluda näiteks haljastatud küvettide kasutamist, krundist teatava osa loodusliku suksessiooni meeleva jätmist ja/või osaliselt mitteniidetavate taimekoosluste kasutamist klassikaliste muruplatside asemel. Parkimiskohtade projekteerimisel on soovitatav drenivate katendite kasutamine (nt betoonkivi või murukivi kasutamine asfaldi asemel).

Sellest tulenevalt on ette nähtud, et planeeritavate ridaelamu kruntide pos 9 kuni pos 11, kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa krundi pos 12 ning haljasala maa krundi pos 13 sademeveed immutatakse krundisisest. Planeeritavate tee ja tänava maa ning kergliiklusemaa kruntide pos 14 kuni pos 19 sademeveed immutatakse teemaal.

Sademevee kogused ja krundisest sademevee vooluhulkade akumuleerimise ja immutamise võimalused ning sellest tulenevad toru-mahuti töömaht ja sademevee ärajuhtimise piiramise vajadus täpsustatakse järgmises projekteerimise etapis. Vajadusel tuleb krundidele ehitusprojekti koostamisel ette näha akumuleerivad torud-mahutid katusevee ja/või platside jaoks. Sademevee liitumispunktide ja eelvoolu kõrgusmärgid on piiratud, mistõttu tuleb edasise projekteerimise käigus täpsustada sademevee liitumispunktide projekteerimise otstarbekust ja sademevee krundisese immutamise võimalusi.

Kõvakattega pindadelt kogutav sademevesi puhastatakse enne eesvoolu või krundi liitumispunkti juhtimist krundisestes muda- ja I klassi õlipüüdjates. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise

kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 29.04.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 348602.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama nr 8553 ja uue kavandatava komplektalajaama (10/0.4kV trafod kuni 2x1600kVA) baasil. Uue trafoalajaama toide on ette nähtud sisselõikena olemasolevasse keskpinge kaablisse nr 19306.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrikoormuste tabel:

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)		Liitumine
		planeeritud trafoalajaama baasil	trafoalajaama nr 8553 baasil	
1	Korterelamu	100/160		0.4 kV liitumiskilp kiinistu piiril
2	Korterelamu	100/160		
3	Äripindadega korterelamu	100/160		
4	Korterelamu	100/160		
5	Korterelamu	100/160		
6	Korterelamu	100/160		
7	Korterelamu	100/160		
8	Ridaelamu	60/100		
9	Ridaelamu	60/100		
10	Ridaelamu	60/100		
11	Ridaelamu	60/100		
12	Ärihoone		90/160	
-	Tänavavalgustus	30/50		
-	Reoveepumpla	10/16		
Planeeringuala tarbijad alajaamade kaupa kokku (koos eriaegsusega)		750/1200	90/160	
Planeeringuala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		800/1250		

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine, sh ka alajaamade projekteerimine, toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel arvestades objekti arhitektuuriga.

5.2.1 Tänavavalgustus

Tänavavalgustuseks on ette nähtud koonilistele terasmastidele paigutatud LED-lampidega välisvalgustid. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena, mis on paigutatud maapinnas asuvatesse plasttorudesse.

Tänavavalgustuse lahendus, sh mastide asukohad, ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

5.3 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 29.11.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35840375.

Planeeritud kruntide sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Vana-Tartu mnt ääres paiknevast sidekaevust ASS-057.

Uus sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada 100 mm läbimõõduga PVC plasttorudest ning individuaalse sisestusega igale krundile. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid. Normide kohane kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on min. 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia Eesti AS siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti AS poolt väljastatud tööloa alusel.

5.4 GAASIVARUSTUS

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt 30.04.2020 väljastatud tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks.

Planeeritaval alal on olemas A- ja B-kategooria gaasi jaotustorustikud: A-kategooria torustik läbimõõduga PEØ110 mm paikneb Turu ja Hansa teedel ning B-kategooria PEØ160 mm läbimõõduga gaasitorustiku ots paikneb planeeritaval Vana-Tartu mnt 80 krundi kirde-ida nurgas (planeeritaval krundil pos 15).

Planeeritava ala maagaasiga varustamiseks on planeeritud ehitada uued A- ja B-kategooria gaasi jaotustorustikud. Uued torustikud on ette nähtud paigaldada transpordimaale (krundid pos 15, 18 ja 19). Gaasirõhu redutseerimiseks on ette nähtud paigaldada gaasirõhu reguleerimiskapp (GRK) krundile pos 15.

Moodustavad krundid on kavandatud liita gaasivõrguga järgnevalt:

- Krunt pos 12 (ärimaa) on planeeritud liita A-kategooria gaasitorustikuga Turu tänaval. Planeeritava krundi jaoks on ette nähtud ehitada uus liitumispunkt sulgseadmega kinnistupiiril.
- Krundid pos 1 ja 2 (korterelamud) on planeeritud liita A-kategooria gaasitorustikuga Hansa teel. Krundi pos 1 jaoks on ette nähtud ehitada uus liitumispunkt ning krundi pos

2 jaoks on kavandatud kasutada olemasolevat liitumispunkti Hansa tee ja krundi pos. 2 kinnistupiiril.

- Krundid pos 3, 4, 5, 6 ja 7 (korterelamud) on planeeritud liita B-kategooria gaasitorustikuga, mille jaotustorustik on kavandatud piki planeeritavat tänavat (krundid pos 15 ja 18) Vana-Tartu maanteest Põlendi kinnistuni. Liitumispunktid koos sulgseadmetega on ette nähtud kinnistu piiridele.
- Krundid pos 8, 9, 10 ja 11 (ridaelamud) on planeeritud liita A-kategooria jaotustorustikuga. Liitumispunktid koos sulgseadmetega on ette nähtud kinnistu piiridele.

Kõik gaasitorustikud on planeeritud maa-alusena ning gaasivõrgu liitumispunktid on ette nähtud kruntide piiridele.

Vana-Tartu maantee äärde kavandatud perspektiivse trammitee koridor lõikub planeeritud gaasitoruga. Gaasitorustiku ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada gaasitoru kaitsmiseks vajalike meetmetega.

5.5 SOOJUSVARUSTUS

Kuna planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas, tuleb kavandatavate hoonete soojusvarustus tagada lokaalsete lahendustega. Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul on soovitatav kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu raskeõlid ja kivisüsi.

Kavandatavate hoonete soojusvarustus on võimalik lahendada:

- Gaasikatlamajade baasil läbi projekteeritavate soojussõlmede:
 - Kruntide gaasiga varustamiseks on detailplaneeringus kavandatud gaasivõrk liitumispunktidega krundipiiridel (vt ka punkt 5.4 Gaasivarustus).
 - Gaasikatlamajade puhul tuleb jälgida majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ § 44-46¹ toodud nõudeid gaasiseadme paigaldamisele, korrashoiule ja põlemisgaaside eemaldamisele.
 - Tähelepanu tuleb pöörata ka põlemisgaaside eemaldamiseks vajalike korstnate sobivusele hoone arhitektuurse lahendusega.
- Maasoojussüsteemide (horisontaalse või vertikaalse) baasil:
 - Horisontaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada, et vajaliku energiakoguse ammutamiseks on vajalik piisavalt suure vaba krundipinna olemasolu. Rusikareegel ütleb, et 1 m² eramu köetavat pinda vajab vähemalt 3,6 m² vaba maapinda.
 - Horisontaalne maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 m kaugusel kinnistu piirist, 2 m kaugusel puu vertikaalprojektsioonist ning ei või asuda kõvakattega ala, tee, parkla või hoone all.
 - Eeltoodud asjaoludest lähtuvalt ei ole kruntidele võimalik kavandada horisontaalset maasoojussüsteemi ning eelistatud on vertikaalne maasoojussüsteem.
 - Kuna vertikaalse maasoojussüsteemi puuraugust veevõttu ei toimu st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.
 - Soojuspuuraukude rajamisel tuleb samuti lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib

kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandevedelikku ning kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.

- Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära manteltoru taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.
- Õhksoojuspumpade (eelistatult õhk-vesi soojuspumpade) baasil:
 - Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete (sh soojuspumpade) müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutatust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
 - Õhksoojuspumpade välisagregaate ei ole soovitatav paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde, vastasel juhul tuleb tagada nende varjestamine. Samuti ei ole lubatud neid paigutada eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m ning kõrvalkrundil olevatele terrassi- ja istumisaladele lähemale kui 8 m.
- Päikesepaneelide baasil:
 - Päikesepaneelide paigutamisel on eelistatud korter- ja ridaelamute ning nende abihoonete ja ärihoone katused. Maapinnale võib päikesepaneeli paigutada erandkorras.
 - Tiheasustusaladel päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele või maapinnale ja kasutamine hoonete või rajatiste varikatustena eeldab põhjapoolse naabri kooskõlastust, kui peegeldus võib häirida elanike igapäevaelu. Kooskõlastus on vajalik, kui kasutatakse üle 2,5 m maapinnast ja krundi piirile lähemal kui 5 m asuvaid paigaldisi.

Kavandatavate hoonete lõplik soojusvarustuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone.

5.6 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustiku § 65 alusel peab ehitatav uus hoone ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele.

Hoonete projekteerimisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete ehitamiseks kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõuetega.

5.7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS

Üldised nõuded:

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Detailplaneeringu ala reovee nõuetekohane ärajuhtimine on võimalik peale „Põlendi“ reoveepumpla rekonstrueerimist ning reovee suunamist läbi „Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala I etapi detailplaneeringu“ ala Uuesalusse, „Põdra“ reoveepumplasse.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr73 (25.06.2015) „Ehitisekaitsevööndi ulatus kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitiseomaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemis luba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutseaega Telia Ehitajate Portaalis.

Täiendavalt pöörata tähelepanu ka nõudetele seletuskirja teiste peatükkide all.

6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD JA KESKKONNATINGIMUSED

6.1 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Detailplaneeringu algatamisel viidi Rae Vallavalitsuse poolt läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, vt menetlusdokumendid Rae Vallavalitsuse 09.02.2021 algatamise korraldus nr 228.

Hinnangu kohaselt ei ole detailplaneeringu kontekstis ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

Hinnangust tulenevalt on detailplaneeringu koostamise käigus vajalik:

1. Läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3;
2. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded, sh tuleb esitada ehitusprojekti järgmised nõuded:
 - 2.1 Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3;
 - 2.2 Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.6.2;
 - 2.3 Esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.6.4;
 - 2.4 Pidada kinni „Rae valla heakorraeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3;
 - 2.5 Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtaseme. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.2;
3. Rae valla mürakaardi alusel võib Vana-Tartu mnt ääres müra ületada lubatud piirväärtusi. Täpsemate meetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia mürauring. Elamute planeerimisel sellele alale tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks eluruumides. Lisaks tuleb planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele. Mürauringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Täiendavalt tuleb mürauringu raames hinnata ka lähedalasuvatelt tootmisaladelt tulenevat tootmistegevuse müra. Tööstusest lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtaseme. Arvestada Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on ala juhtotstarve perspektiivne elamumaa, seetõttu rakendub alale keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra piirväärtus, mis on päeval ajal 60 dB (müra tundliku hoone teepoolsel küljel 65 dB) ja öösel 55 dB (müra tundliku hoone teepoolsel küljel 60 dB) – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.6.2;
4. Tagada, et siseruumide müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra

normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud piirväärtusi – täidetud, vt seletuskirja punkte 4.6.2 ja 6.2;

5. Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamisiirid“ nõuetele – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3;
6. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.4;
7. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.6.3;
8. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.7, 5.1.4 ja 6.2;
9. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja dreanaaživee kõrvaldamine kruntidel eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.7 ja 5.1.4;
10. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja dreanaaživee kõrvaldamine kruntidel eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.7 ja 5.1.4;
11. Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.6.2;
12. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale – täidetud, vt seletuskirja punkte 4.6.4 ja 6.3;
13. Elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Ärimaa krundil peab 20% krundi pinnast olema haljasala, krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.6.1;

14. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.1;
15. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale - täidetud, vt seletuskirja punkte 4.6.4 ja 6.3;
16. Lähtuda pakendiseaduse § 17¹ lõikes 1 ning punktides 1-3 toodud põhimõttest ning planeerida vastav arv tagatisrahata pakendi jäätmete kogumiskohti. Platside suuruse puhul arvestada, et need oleksid kõvakattega ning sinna mahuks vähemalt 3 erinevat konteinerit. Asukohtade valikul jälgida prügiveosõiduki kergest ligipääsetavust alale, elanike kasutusmugavust ning vältida nurgataguseid ja pimedaid kohti – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.6.4;
17. Arvestada Transpordiameti 05.02.2021 kirjas nr 7.1-2/21/356-2 tooduga – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5 ja 4.5.1 ning põhijoonist.

6.2 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest heakorrastatakse olemasolevate elamumaade vahel asuv võsastuv endine põllumaa. Samuti on planeeringulahenduses on ette nähtud enam kui 0,5 ha suurune haljasala maa krunt avalikus kasutuses mänguväljakutega pargi- ja puhkeala jaoks ning kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krunt piirkonda teenindava ärihoone jaoks, millesse on võimalik kavandada piirkonna elanike jaoks vajalikke esmaseid teenuseid (nt juuksur, apteek, kingsepatöökoda, pagaritöökoda, lemmikloomade hooldus vmt).

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele. Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on ajutiselt lähialal oodata eelkõige uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitse-nõuetest. Sealhulgas tuleb jälgida, ehitusaegsed müratasemed ei ületaks läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtasest. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringus soovitakse heakorrastada olemasolevate elamumaade vahel asuv võsastuv endine põllumaa, mis tõstab piirkonna kinnisvara väärtust. Samuti avaldub detailplaneeringu realiseerumisel positiivne majanduslik mõju uute kodulähedaste teenuskohtade lisandumisel, mis võib vähendada piirkonna elanike vajadust liikuda esmatasandi teenuse tarbimiseks teise

asustusüksusesse. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Teatav positiivne majanduslik mõju on detailplaneeringu elluviimisel Rae valla eelarvele uute lisanduvate elanike ja nendega kaasneva tulumaksu osa näol. Samas kaasneb uute elanike lisandumisel surve piirkonna sotsiaalsele taristule, mis avaldab omakorda negatiivset majanduslikku mõju valla eelarvele.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal kinnismälestisi, väärtuslike maastike ning pärandkultuuri objekte ei asu. Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast ca 150 m kaugusel idas arheoloogiamälestis kultusekivi „Nõiakivi“ (registrinumber 18734). Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse andmetel asub planeeritavast alast ca 400 m kaugusel põhja pool pärandkultuuriobjekt Mälestuskivi Aleksander Preemetile (653:MAL:005) ning ca 580 m kaugusel edelas suunas Tuuleveski (653:TUV:003).

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete kohaselt ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Lähim Natura ala, Rahumäe loodusala (EE0010143)6, asub planeeritavast alast ca 7,3 km kaugusel läänes ning lähim kaitstav liik (väike-konnakotka püsielupaik (KLO3001481)) asub ca 2800 m kaugusel edelas. Planeeringualast ca 3000 m kaugusel loodes on rooloorkulli leiukoht (KLO9115425). Planeeritaval tegevusel mõju looduskaitsealadele, kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

Detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ning planeeringus ei ole kavandatud tegevust, mis:

- vastavalt veeseaduse § 187 nõuaks veeloa taotlemist;
- nõuaks õhusaasteloa taotlemist;
- vastavalt jäätmeseaduse § 73 lg 2 nõuaks jäätmeloa taotlemist.

Planeeringus on kavandatud põhjavee kaitseks krundile liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, sh on ette nähtud kõvakattega pindadelt kogutavate sademete puhastamine enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist. Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

6.3 EHITUSAEGSETE LOKAALSETE JA EDASPIDISE KÄITAMISE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERINGUALAL

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;
- ehitustööde kavandamisel tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ nõuetele;
- ehitustööde kavandamisel tuleb pidada kinni „Rae valla heakorraeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;
- nii ehitus- kui ka olmejäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule.

Võimalikud avariiõhtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

- ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega või kütteleke. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda ühendus avariilisel trassil;
- ehituse käigus tekkinud reostus, mis on põhjustanud või mis võib põhjustada ohtu põhjaveel, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnaametit ning järgida nende antud juhiseid;
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt;

- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohtrikke olukordi.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava etapid ja nende põhimõtteline järjekord:

- I etapp - detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- II etapp - tehnovõrkude, rajatiste ja mahasõitude ehitusprojektide koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine (sh riigitee alusel maal Transpordiametilt) ning projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- III etapp - Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja mahasõitude ehitamiseks ning Transpordiameti poolt ehituslubade väljastamine riigitee alusel maal teede ja mahasõitude ehitamiseks;
- IV etapp - uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja mahasõitude ehitamine;
- V etapp - detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
- VI etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine tehnovõrkudele, rajatistele ja teedele;
- VII etapp – avalike teede üleandmine Rae vallale;
- VIII etapp – hoonete ehitusprojektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega ning ehituslubade taotlemine;
- IX etapp - Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
- X etapp - uute planeeritud hoonete ehitamine;
- XI etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine hoonetele.

Märkus:

Etappides VIII – X kirjeldatud tegevused võivad toimuda samaaegselt etappides II – IV kirjeldatud tegevustega, kuid etapis XI viidatud lubasid ei väljastata enne etapis VI kirjeldatud lubade väljastamist.

Detailplaneeringu elluviimise üldised põhimõtted:

- Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele ja ehituslikele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale.
- Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi.
- Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.
- Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel.
- Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.
- Rae vald ei väljasta ehitusluba mistahes hoonele enne, kui detailplaneeringukohased ja sellega funktsionaalselt seotud rajatised on nõuetekohaselt välja ehitatud ning neil on kasutusluba olemas.

Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud (Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja taristu väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks (edaspidi haldusleping)) ja sõlmitavatele lepingutele.

- Detailplaneeringu elluviimine võib toimuda etapiviisiliselt vastavalt lisatud etappide skeemile (vt skeemi Assaku-Järveküla kvartal. Ehitusetapid, Urmas Muru OÜ, 04.10.2024).
- Vastavalt halduslepingu punktile 3.2.1. kohustub huvitatud isik omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede, koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule. Punkti 3.2.3 kohaselt kohustub huvitatud isik omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud ning andma need Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest. Planeeringulahenduse kohaselt on mainitud transpordimaa kinnistuteks tee ja tänava maa sihtotstarbega krundid pos 14-15 ja pos 17-19 ning kergliiklusmaa sihtotstarbega krunt pos 16.
- Vastavalt halduslepingu punktile 3.2.4. kohustub huvitatud isik omal kulul projekteerima ja vastavalt valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala ning punkti 3.2.5. kohaselt omal kulul moodustama selle jaoks kavandatud üldkasutatava maa kinnistu ning andma selle vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ja haljasala rajamisest. Planeeringulahenduse kohaselt on mainitud üldkasutatava maa kinnistuks haljasala maa sihtotstarbega krunt pos 13.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- Arendusega seotud ristumine riigiteega tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Koostanud:

Veiko Rakaselg
Projektijuht
K-Projekt AS